

*С. С. Мирза*

### **ПОНЯТТЯ ТА ЮРИДИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ**

Існує багато різноманітних видів договорів про надання послуг. Деякі з них безпосередньо закріплені у Цивільному кодексі (далі – ЦК), так звані поіменовані договори. До них, зокрема, належать договори: перевезення, транспортного експедирування, зберігання, страхування, доручення, комісії тощо. Однак, усі види договорів про надання послуг неможливо передбачити у ЦК (і не потрібно), оскільки їх існує багато. Наприклад, тільки відповідно до Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» до фінансових належать такі послуги: обслуговування платіжних документів, платіжних карток та дорожніх чеків; довірче управління фінансовими активами; діяльність з обміну валют; переказ грошей; фінансовий лізинг; факторинг тощо [1]. Збереження особливостей кожної з таких послуг може бути забезпечено за умови проведення необхідної диференціації їх регулювання в межах загального поняття договору про надання послуг. З урахуванням цієї обставини законодавець при визначенні місця послуг в ЦК міг би скористатися як зразком для регулювання відносин з надання послуг моделями та структурою тих глав ЦК, де поряд із загальними положеннями про договір певного типу містяться регулювання кожного з його видів. Маємо на увазі глави, які присвячені купівлі-продажу, ренті та ін. Однак, стосовно послуг цей варіант практично неможливий. Причина цьому – велика кількість в цивільному обігу різноманітних послуг.

Певне уявлення про це може дати діюча в межах Всесвітньої торгової організації (ВТО) Генеральна угода щодо торгівлі послугами. У зазначеній Генеральній угоді проведена класифікація послуг. Для вказаної мети використовується найширший спектр різноманітних послуг, які істотно різняться між собою.

Вищеназвані обставини зумовили необхідність закріплення у законі норм, які мали б загальний характер і стосувалися усіх видів договорів про надання послуг, – медичних, юридичних, туристичних, освітніх, житлово-комунальних та інших, які не знайшли безпосереднього визначення у законі (непоіменовані договори) [2, с. 77]. До таких договорів відноситься також договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Таким чином, зазначений договір не має спеціальної правової регламентації у ЦК України, тобто є непоіменованим договором. Відповідно, до нього слід застосовувати загальні положення п. 63 ЦК України та, у разі його наявності, спеціальне законодавство, норми якого регулюють такий вид договорів, як договори про надан-

ня житлово-комунальних послуг. У свою чергу, акти законодавства, які стосуються договорів про надання житлово-комунальних послуг, мають базуватися на загальних положеннях п. 63 ЦК України і не можуть містити норми, які б їм суперечили.

Суб'єкти, які укладають договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, повинні дотримуватися вимог чинних Правил користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями, Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інших нормативно-правових актів. Зазначені правила та закони, які є джерелами регулювання відносин, що виникають на підставі укладення вказаного договору, деталізують набір зазначених послуг, порядок укладення договорів про їх надання, права замовника і виконавця, обов'язки кожної сторони, а також відповідальність за їх порушення. Окрім цього, вказані нормативно-правові акти визначають порядок прийому та оформлення замовлень на житлово-комунальні послуги, їх форму оплати, а також обов'язковий обсяг інформації, яка повинна надаватися виконавцем послуги. Можуть бути визначені також положення щодо переліку обов'язкових умов договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Юридична характеристика договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком вказує на те, що цей договір є, по-перше, двосторонньо-зобов'язуючим. Відповідно, права та обов'язки покладено на обидві сторони зобов'язання, що виникло з цього договору. Права та обов'язки управителя та замовника послуги з управління є кореспондуючими, тобто праву однієї сторони відповідає обов'язок іншої і навпаки.

Для здійснення зазначеного договору необхідно волевиявлення кожної зі сторін та їх взаємоузгодженість. Договірне правовідношення виникне між власником житлового приміщення та управителем лише тоді, коли кожна зі сторін висловить свою волю на його встановлення та остання набуде характеру узгодженого волевиявлення. У договорі про надання послуг з управління багатоквартирним будинком права та обов'язки розподілені між обома сторонами (власником майнового комплексу та управителем) цього зобов'язання.

Також зміст договору вказує на те, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є оплатним. Тобто обов'язку управителя щодо здійснення належної експлуатації житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним та неподільним загальним майном власників відповідає зустрічний обов'язок власників приміщення оплатити управителю певну грошову суму за виконання останнім власних функцій. Поряд із цим за критерієм зустрічного надання майнового

блага зазначений договір відноситься до еквівалентних договорів. Управитель надає відповідну послугу з управління багатоквартирним будинком, замість чого отримує певну грошову суму.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є здебільшого консенсуальним. Консенсуальним цей договір буде вважатися за умови, коли власники багатоквартирного будинку та управитель уклали зазначений договір при досягненні всіх істотних умов. Істотними умовами, в свою чергу, є предмет договору, його строк та плата за договором. Предметом зазначеного договору є послуга з управління багатоквартирним будинком, яка споживається в процесі здійснення управління будинком, забезпечує його належну експлуатацію та спрямована на задоволення потреби власників, співвласників в ефективному управлінні належним їм майном, підтримання об'єкта в належному технічному стані, задоволення потреб споживачів у житлово-комунальних послугах відповідно до закону або умов договору. Іншими словами, предмет договору про управління багатоквартирним будинком виражають дії, спрямовані на забезпечення сталого функціонування багатоквартирного будинку відповідно до його цільового призначення і збереження споживчих якостей.

За даним договором строк як його істотна умова встановлюється за згодою сторін з урахуванням загальних положень про виконання зобов'язань. Тобто управитель та замовник послуги з управління на власний розсуд встановлюють строк дії договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, але з дотриманням норм чинного цивільного законодавства.

Залежно від ступеня завершеності договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком може бути як попереднім, так і основним.

Відповідно, залежно від критерію стосовно того, хто може вимагати виконання договору, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком відноситься до договорів, які виконуються на користь контрагентів. Так, управитель зобов'язується надати послугу з управління багатоквартирним будинком, що полягає у забезпеченні належної експлуатації будинку та загального і неподільного майна власників житлового комплексу. А власники зазначеного майнового комплексу зобов'язуються створити належні умови для надання послуги з управління багатоквартирним будинком та оплатити виконання функцій управителя. Кожен власник житлового комплексу має право замовити житлово-комунальну послугу з управління багатоквартирним будинком і бути її споживачем. У свою чергу, споживач не завжди є власником житлового об'єкта, але він уповноважений отримати або мати намір отримати житлово-комунальну послугу.

Сторонами, за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, є управитель та співвласники цього будинку. Співвласники житлового комплексу, а саме багатоквартирного будинку, виступають замовником послуги з управління, а управитель – її виконавцем. Вважаємо, що термін «житловий комплекс» в даному випадку є досить прийнятним, тому що згідно з чинним законодавством під останнім розуміють єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. Особливе місце займає як учасник договірних відносин у сфері управління житловим комплексом і як досить нова форма, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Слід зазначити, що управителем, за договором про надання послуг з управління, може бути не тільки юридична, але й фізична особа, зареєстрована у встановленому законом порядку як суб'єкт підприємницької діяльності. Адже це передбачено не тільки правовими нормами, положеннями, але й законами ринкової економіки та реформуванням у сфері житлово-комунального господарства.

Аналіз та характеристика прав та обов'язків сторін за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком показав, що діяльність управителя складається не тільки з юридичних, а також з фактичних дій. Наприклад, з одного боку, за умовами договору управитель може бути уповноважений здійснювати представництво інтересів співвласників при укладенні договорів, що являє собою юридичну дію. З іншого боку, до діяльності управителя входять такі фактичні дії: ведення бухгалтерського обліку та статистичної звітності, контроль якості надання житлово-комунальних послуг. Усі викладені моменти вказують на те, що послуга з управління багатоквартирним будинком є послугою змішаного характеру.

Слід також вказати те, що зміст та юридична характеристика договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком вказують на те, що зазначений договір має ознаки як договору доручення, так і договору управління майном. Так, спільним у цього договору має із договором доручення є те, що управитель, так само як і повірений, діє за дорученням співвласників майна. Однак, на відміну від повіреного за договором доручення, який зобов'язаний виконати певні юридичні дії, управитель виконує як юридичні, так і фактичні дії.

З договором управління майном договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком має також спільні риси

та відмінності. Дійсно, за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, як за договором управління майном, передається на певний строк майно в управління від співвласників до управителя. Але на відміну від договору управління майном, в якому управитель зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном, управитель за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком завжди діє за дорученням власника та від його імені. Таким чином, можна зробити висновок, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком не є різновидом договору управління майном і не відноситься до договору доручення. Вважаємо, що цей договір є самостійним не поіменованим видом договорів про надання послуг.

Також вважаємо за необхідне додати, що відповідно до ст. 6 чинного ЦК України, сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості [3]. Вимоги цієї норми розповсюджують свою дію на договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Кожна із сторін цього договору має право оскаржити укладення договору в примусовому порядку.

Усе зазначене дозволяє нам запропонувати власне визначення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Таким чином, за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, одна сторона (управитель) зобов'язується за дорученням другої сторони (власника) надати або надає послугу з управління багатоквартирним будинком, а друга сторона (власник) зобов'язується оплатити зазначену послугу і сприяти управителю у виконанні його обов'язків.

**Список літератури:** 1. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12 липня 2001 року // ВВР України. 2002. № 1. Ст. 1. 2. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / Борисова В. І., Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. К., 2004. Т. 1. 3. Цивільний кодекс України // ВВР України. 2003. № 40–44. Ст. 356.

*Надійшла до редколегії 27.06.07*

*О. М. Колесніков*

### **ВСТАНОВЛЕННЯ РОЗМІРУ ЗБИТКІВ, ЗАВДАНИХ КЛІЄНТУ НЕНАЛЕЖНИМ НАДАННЯМ ПРАВОВОЇ ДОПОМОГИ**

Найбільш складним у матеріальному та процесуальному аспектах є притягнення адвокатів до цивільно-правової відповідальності. Тому перешкоджає не тільки ч.5 ст. 10 Закону України «Про адвокатуру», але й відсутність чітких рекомендацій щодо встановлення розміру та обсягу цивільно-правової відповідальності. Хіба що за-